

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	XIX
-----------------------------------	------------

A. Allgemeine Haftungsgrundlagen

	Rn.
I. Amtshaftung nach § 19 BNotO	1
1. Rechtliche Einordnung der Amtshaftung	1
a) Hoheitliche Tätigkeit	1
aa) Begriffliche Abgrenzung zur Vertragshaftung	2
bb) Nebentätigkeit	4
cc) Rechtsnatur des Haftpflichtanspruchs	5
b) Unabhängigkeit des Notars	6
c) Grundsatz der persönlichen Haftung	7
d) Staatshaftung als Ausnahmefall	9
2. § 19 BNotO als zentrale Haftungsvorschrift	10
a) Verdrängung der vertraglichen Haftung	11
b) Verwahrungstätigkeit	14
3. Regelungsbereich des § 19 BNotO	15
II. Kreis der Personen, denen gegenüber Amtspflichten und Amtshaftung bestehen	16
1. Geschützter Personenkreis	16
2. Unmittelbar Beteiligte	19
a) Vertreter mit eigenem Interesse	23
b) Stellung des Maklers	24
c) Vollmachtlose Vertreter	26
d) Verwahrung und Betreuung	27
e) Gesetzliche Vertreter	29
3. Mittelbar Beteiligte	31
4. „Dritte“ als geschützte Personen	41
a) Meinungsstand	42
aa) Vertrauenstheorie	42
bb) Bezeugungstheorie	43
cc) Zwecktheorie	44
dd) Stellungnahme	45
b) Fallgruppen zu Hinweis- und Warnpflichten	46
aa) Fehlerhafte Erbeinsetzung	46
bb) Fehlerhafte Tatsachenbeurkundungen, Notarbestätigungen, notarielle Bescheinigungen	50
cc) Unwirksame Vollmachten	53
dd) Pflichtwidrig unterlassene Amtsverweigerung	55
ee) Organe	56
ff) Staat als Dritter	57
c) Fallgruppen zu Betreuungspflichten nach §§ 23, 24 BNotO	58
aa) Treuhandschaft gem. § 23 BNotO	58
bb) Betreuung gem. § 24 BNotO	59
d) Keine geschützten Dritten	61
5. Der Notar als Erfüllungsgehilfe	62
a) Haftungserweiterung	62
b) Entwicklung in der Rechtsprechung	63
c) Stellungnahme	65

	Rn.
III. Rechts- und Pflichtwidrigkeit	68
IV. Verschulden	74
1. Bezug auf Amtspflichten	74
2. Fahrlässigkeit	76
3. Rechtskenntnisse	78
a) Grundsatz	78
b) Gesetze	80
c) Rechtsprechung und Fachliteratur	82
aa) Änderung der Rechtsprechung	88
bb) Fachliteratur und Lehrmeinungen	91
4. Der „sicherste Weg“	95
5. Subjektive Entschuldigungsgründe?	97
6. Entschuldigung durch Kollegialgerichtsentscheidungen	100
a) Grundsatz	100
b) Anwendung durch den BGH	101
c) Ausblick	106
7. Haftpflichtrechtliche Folgen verschiedener Schuldformen	108
a) Fahrlässigkeit	108
b) Vorsatz	110
aa) Abgrenzung zur wissentlichen Pflichtverletzung	111
bb) Mitverschulden	112
cc) Beispiele	113
8. Prozessuales	114
a) Rechtswidrigkeit indiziert Verschulden	114
b) Nachweis „innerer Tatsachen“	115
V. Schaden, Kausalität und Zurechnungszusammenhang	116
1. Schaden	117
a) Art des Schadens	117
b) Entstehung des Schadens	118
c) Schadenberechnung nach Differenzhypothese	120
aa) Exkurs: Vermögensloser Schuldner	121
bb) Prozessuales	123
d) Normativer Schadensbegriff	124
e) Erfordernis der Zumutbarkeit in § 251 Abs. 2 Satz 1 BGB	125
f) Inzidente Prüfung von Vorverfahren	126
g) Vorteilsausgleich	127
aa) Voraussetzungen	127
bb) Anzurechnende Vorteile	129
cc) Keine Anrechnung	130
dd) Unbillige Vermögensvermehrung	131
ee) Einzelfälle	132
2. Kausalität	133
a) Maßstab für die Kausalitätsprüfung	133
b) Haftungsbegründende und haftungsausfüllende Kausalität	135
c) Exkurs: Entgangene Kapitalnutzung	137
d) Beweislast und Beweiserleichterung	138
3. Zurechnungszusammenhang bei mehreren Ursachen	140
a) Mitverursachung eines Beteiligten	142
aa) Beispiele für eine haftungsrechtliche Zurechnung	143
bb) Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs	145
b) Mitverursachung Dritter	147
aa) Beispiele für eine haftungsrechtliche Zurechnung	148
bb) Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs	149

Inhaltsverzeichnis

	Rn.
c) Mitverursachung eines Gerichts oder einer Verwaltungsbehörde	150
aa) Beispiele für eine haftungsrechtliche Zurechnung	151
bb) Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs	153
cc) Verfassungsrechtliche Bedenken?	154
d) Rechtmäßiges Alternativverhalten und Reserveursachen	156
aa) Anlagefälle	159
bb) Frühere Rechtsprechung und Kritik	160
VI. Subsidiäre Haftung	164
1. Ratio des Verweisungsprivilegs	165
2. Voraussetzungen	168
3. Ersatzmöglichkeit	169
a) Derselbe Tatsachenkreis	169
b) Erfüllungsansprüche	170
c) Ausübung von Gestaltungsrechten	171
4. Zumutbarkeit	172
a) Zumutbare Anstrengungen des Geschädigten	173
b) Unzumutbare Ersatzmöglichkeiten	175
5. Schuldhaft versäumte anderweitige Ersatzmöglichkeit	177
a) Abgrenzung und dogmatische Einordnung	177
b) Prüfungspflicht des Geschädigten	178
c) Beispiele	179
6. Personeller Anwendungsbereich „Dritter“	180
a) Anwaltsnotar	181
b) Ansprüche gegen den Vertragspartner des Geschädigten	182
c) Rechtsanwalt	185
d) Steuerberater	186
e) Immobilienmakler	187
f) Vollzugsbevollmächtigte	189
g) Bankangestellte	191
h) Sonstige Vertreter	192
i) Ansprüche des Dritten gegen den Notar	193
7. Urkundstätigkeit	195
a) Sonstige Verwahrung	195
b) Unselbständige Betreuungspflichten	196
aa) Einheitliche Amtsgeschäfte	197
bb) Selbständige Amtsgeschäfte	201
8. Kausalität	202
9. Ausnahmen von der Subsidiarität	203
a) Vorsätzliche Pflichtverletzung	203
aa) Definition und Beispiele	203
bb) Haftpflichtversicherung	204
cc) Schadeninkaufnahme?	205
dd) Exkurs: Verjährungsbeginn	206
b) Selbständige Verwahrungs- und Betreuungsgeschäfte	207
aa) Rechtfertigung und Bedeutung	208
bb) Auftraggebereigenschaft	210
cc) Dritte als Auftraggeber?	211
c) Konkurrierende Amtshaftung	213
d) Gesamtschuldnerische Haftung	214
e) Versicherungsleistungen	216
10. Prozessuales	219
a) Negative Anspruchsvoraussetzung	219
b) Maßgeblicher Zeitpunkt	221
aa) Streitstand	221
bb) Stellungnahme	223
cc) Prozesstaktische Erwägungen	227

	Rn.
c) Streitverkündung	228
aa) Subsidiäre Haftung des Notars	228
bb) Außerhalb der Subsidiarität	229
VII. Unterlassenes Rechtsmittel gem. § 839 Abs. 3 BGB	230
1. Haftungsausschluss	230
2. Rechtsmittel	231
a) Weite Definition des Rechtsmittelsbegriffs	231
b) ... zur Beseitigung der schädigenden Amtshandlung	234
3. Verschulden des Beteiligten	237
a) Sorgfaltsmaßstab	237
b) Verkehrserforderliche Sorgfalt	238
c) Einzelfälle	241
4. Kausalität	245
5. Abgrenzung zu Subsidiarität und Mitverschulden	247
VIII. Mitverschulden	249
1. Mitverschulden eines Beteiligten im Bereich des § 839 Abs. 3 BGB	251
2. Mitverschulden durch Berater des Beteiligten bei subsidiärer Notarhaftung	253
3. Sonstiges Mitverschulden des Beteiligten	255
a) Verschuldenszurechnung	256
b) Sorgfaltsmaßstab des Beteiligten	257
c) Fallgruppen	260
aa) Vorsatz des Beteiligten und Fahrlässigkeit des Notars	260
bb) Mitverschulden von Banken	264
cc) Verschuldete Prozesskosten	265
dd) Nichtgeltendmachung eines Erfüllungsanspruchs	266
ee) Verschulden eines anderen Notars	267
ff) Weitere Beispiele	268
4. Prozessuales	270
IX. Verjährung	271
1. Die Regelverjährung des § 195 Abs. 1 BGB und die Zehnjahresfrist nach § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB	277
a) Anspruchsentstehung	277
aa) Bloße Vermögensgefährdung genügt nicht	278
bb) Teilschaden und mehrere Schäden	280
b) Kenntnis von der Person des Ersatzpflichtigen	283
c) Kenntnis vom Schaden	286
d) Kenntnis von den sonstigen anspruchsbegründenden Umständen	288
e) Grob fahrlässige Unkenntnis	289
f) Zurechnung von Kenntnissen Dritter?	290
2. Die 30-jährige Verjährungshöchstfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB	291
3. Die 30-jährige Verjährungshöchstfrist des § 199 Abs. 3a BGB	293
4. Hemmung der Verjährung	295
5. Neubeginn der Verjährung	299
6. Verjährungseinrede als unzulässige Rechtsausübung	300
7. Prozessuales	303
X. Haftungsbeschränkung und Risikomanagement	304
1. Haftungsbeschränkungen	305
a) Gesetzliche Haftungserleichterungen	305
b) Grundsatz der Unzulässigkeit vertraglicher Haftungsbeschränkungen	306
c) Haftungsbeschränkung im „dispositiven“ Bereich?	308
d) Vertragliche Haftungsbeschränkung außerhalb notarieller Zuständigkeit	310

	Rn.
2. Sonstiges individuelles Risikomanagement	312
a) Inhaltliche Eingrenzung der Amtspflicht	313
b) Maßnahmen der Büroorganisation	317
c) Qualitätssicherung: Fachliche Absicherung	319
d) Beweissicherung: Dokumentation	320
e) Wechselwirkung mit der Notarhaftpflichtversicherung	323
3. Kollektives Risikomanagement	324
XI. Haftung des Notars für Sozien, Notarvertreter, Notarassessoren und Hilfspersonen	326
1. Haftung für Sozien und andere Notare	327
a) Grundsatz der Einzelhaftung	327
b) Ausnahme: gesamtschuldnerische Haftung	330
2. Haftung für den Notarvertreter	334
a) Wirksamkeit der Vertreterbestellung	336
b) Zulässige Dauer der Vertretung	339
c) Innenausgleich	343
3. Haftung für den Notarassessor	346
a) Geschäfte zur selbständigen Erledigung, § 19 Abs. 2 BNotO	346
b) Innenausgleich	348
c) Haftung für sonstige Mitwirkung des Notarassessors	350
4. Haftung für Hilfspersonen	352
a) Überblick	352
b) Verschuldenszurechnung analog § 278 BGB	353
aa) bei Einsichtnahme in Grundbuch und Handelsregister	353
bb) bei sonstigen Hilfsarbeiten?	354
c) Eigenes Verschulden des Notars	355
aa) Persönlich vom Notar wahrzunehmende Amtspflichten	355
bb) Organisationsverschulden	357
5. Zusammenfassung	362
XII. Haftung des Notarvertreters, Notarassessors, Personals, Notariatsverwalters und des Staates	365
1. Haftung des Notarvertreters	366
2. Haftung des Notarassessors	372
3. Haftung des Personals	379
4. Haftung von Auflassungs- oder Vollzugsbevollmächtigten	381
5. Haftung des Notariatsverwalters	388
6. Staatshaftung bei Fehlern von Notaraufsicht und -kammer	393
a) Fehler der Aufsichtsbehörden	394
b) Fehler der Notarkammern	398
XIII. Notariatsformen und haftpflichtrechtliche Besonderheiten der Notariatsverfassungen in den Bundesländern	401
1. Das Nur-Notariat	401
a) Verbreitung	402
b) Rechtsgrundlagen	407
2. Das Anwaltsnotariat	408
a) Abgrenzung zwischen anwaltlicher und notarieller Tätigkeit	411
aa) Zuordnung gem. § 24 Abs. 1 BNotO: notarielle Tätigkeit	413
bb) Auslegungsregel des § 24 Abs. 2 BNotO	418
b) Mitwirkungsverbote im Anwaltsnotariat	423
3. Das staatliche Notariat in Baden-Württemberg	437
a) Die Notariatsformen im Überblick	437
b) Notariatsreform	438

	Rn.
c) Notare im Landesdienst	440
aa) Qualifikation und Zuständigkeiten	440
bb) Staatshaftung und Regress	442
cc) Haftpflichtbestimmungen bis 26. 11. 1985	444
dd) Haftpflichtbestimmungen bis 1. 1. 1982	445
 B. Pflichten und Risiken in den Haupttätigkeitsbereichen	
I. Prüfungs- und Belehrungspflichten	449
1. Grundlagen	449
a) Überblick	449
b) Geltungsbereich	452
aa) Beglaubigung einer Unterschrift oder eines Handzeichens	453
bb) Entwurfsarbeiten	458
c) Persönliche Erfüllung	459
d) Belehrungsbedürftigkeit der Beteiligten	460
aa) Grundlagen	460
bb) Rechtsbelehrungspflicht	465
cc) Erweiterte Belehrungspflicht	469
2. Willens- und Sachverhaltsaufklärung	473
a) Ermittlung des Willens der Beteiligten	473
b) Aufklärung des Sachverhalts	476
3. Rechtsbelehrungspflicht nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG	481
a) Grundlagen	482
b) Geschützter Personenkreis	485
aa) Formell Beteiligte	485
bb) Mittelbar Beteiligte	486
cc) Dritte	487
c) Verhältnis zur Unparteilichkeit und Verschwiegenheit	488
d) Umfang der Rechtsbelehrung	489
e) Einzelfälle	494
aa) Grundstücksgeschäfte	494
bb) Ungesicherte Vorleistungen	499
cc) Zustimmungserfordernisse	510
dd) Gerichtliche Genehmigungen	511
ee) Vertragsangebot, Genehmigung	512
ff) Vertretung ohne Vertretungsmacht	513
gg) Gesellschaftsgründung	514
hh) GmbH-Vertrag	515
ii) Unterhaltsverträge	519
jj) Weitere Einzelfälle	520
f) Grenzen der Rechtsbelehrungspflicht	521
aa) Wirtschaftliche Tragweite	521
bb) Steuerliche Folgen	522
cc) Kosten des Amtsgeschäfts	525
4. Formulierungspflicht	532
5. Erörterung von Zweifeln	533
a) 1. Stufe: § 17 Abs. 2 Satz 1 BeurkG	534
b) 2. Stufe: § 17 Abs. 2 Satz 2 BeurkG	536
c) 3. Stufe: Überzeugtsein von der Unwirksamkeit	537
6. Gestaltung des Beurkundungsverfahrens	539
7. Verbraucherverträge	540
8. Ausländisches Recht (§ 17 Abs. 3 BeurkG)	544
9. Weitere Hinweispflichten	549
a) Genehmigungserfordernisse (§ 18 BeurkG)	549
b) Unbedenklichkeitsbescheinigung (§ 19 BeurkG)	554

Inhaltsverzeichnis

	Rn.
c) Schenkungssteuer (§ 8 Abs. 1 Satz 6 und 4 ErbStDV)	555
d) Belehrung über gesetzliche Vorkaufsrechte (§ 20 BeurkG)	556
e) Möglichkeit der Registrierung von Vorsorgevollmachten (§ 20a BeurkG)	560
f) Grundbucheinsicht (§ 21 Abs. 1 Satz 2 BeurkG)	561
g) Verfügung von Todes wegen (§ 30 BeurkG)	562
h) Urkundenvollzug (§ 53, 2. Halbsatz BeurkG)	563
i) Eide und eidesstattliche Versicherungen (§ 38 Abs. 2 BeurkG)	564
10. Erweiterte Belehrungspflicht	565
a) Grundlagen	565
b) Verhältnis zur Unparteilichkeit und Verschwiegenheit	566
aa) Neutralitätspflicht	567
bb) Verschwiegenheitspflicht	569
c) Entstehen der erweiterten Belehrungspflicht	571
d) Einzelfälle	577
aa) Grundstücksgeschäfte	577
bb) Ungesicherte Vorleistung	583
cc) Gesellschaftsrechtliche Geschäfte	584
dd) Sicherungsgeschäfte	587
ee) Steuerliche Folgen	590
e) Dokumentation	592
11. Außerordentliche Belehrungspflicht	593
a) Grundlagen	593
b) Einzelfälle	597
aa) Sicherungsgeschäfte	597
bb) Grundstücksgeschäfte	602
cc) Treuhandgeschäfte	604
dd) Besondere Verbundenheit	605
c) Dokumentation	606
12. Belehrungsvermerke	607
a) Gesetzliche Vorgaben	607
b) Beweissituation	610
 II. Urkundstätigkeit	 613
1. Formelle Beurkundungsfehler	613
2. Materiell-rechtliche Beurkundungsfehler	621
 III. Einreichungs- und Vollzugstätigkeit	 625
1. Übernahme	625
a) Einreichungspflicht nach § 53 BeurkG	626
b) Weitergehende Vollzugstätigkeit	629
2. Vollzugsreife	636
a) Voraussetzungen	636
b) Zurückstellen der Einreichung	638
c) Einwände	639
d) Einreichung vor Vollzugsreife	641
e) Anmeldungen zum Registergericht, Gesellschafterliste	644
3. Durchführung und Überwachung	645
4. Zeitspannen zur Erledigung	654
 IV. Tatsachenbeurkundungen und Notarbestätigungen	 662
1. Risiken	662
2. Tatsachenbeurkundungen	664
3. Notarbestätigungen	670
a) Grundlagen	670
b) Anwendungsfälle	674

	Rn.
V. Verwahrungstätigkeit	682
1. Grundsätzliches	682
2. Haftpflichtrisiken bei Annahme einer Verwahrung	692
a) Ablehnungspflicht	692
b) Insbesondere: Das berechtigte Sicherungsinteresse	695
c) Die Gestaltung der Verwahrungsanweisung	705
3. Treuhandaufträge Dritter, insbesondere Kreditinstitute	711
4. Formgerechte Annahme des Verwahrungsantrages	717
5. Die ordnungsgemäße Durchführung der Verwahrung	719
6. Das Absehen von Auszahlungen	727
7. Rückforderung fehlerhafter Auszahlungen	734
8. Widerruf der Auszahlungsanweisung	736
9. Pfändung, Zession	745
VI. Amtsverweigerung, Beschwerde	749
1. Amtsverweigerung	749
2. Beschwerde nach § 15 BNotO und § 54 BeurkG	751
C. Versicherungs- und Schadensvorsorgesystem	
I. Überblick über die Notarversicherungen	771
1. Klärung der Begriffe Haftpflicht- und Vertrauensschaden	771
2. Versicherungsverträge	772
a) Berufshaftpflichtversicherungen und Vertrauensschadenversicherungen	772
b) Verträge der Notarkassen	776
c) Versicherungsrechtliche Regelung der Amtshaftung	777
II. Basishaftpflicht- und Gruppenanschlussversicherungen	778
III. Freiwillige Höherversicherung	802
IV. Praxistipp: Die fachgerechte Gestaltung der Haftpflichtversicherung	807
1. Deckungsschutz nach den AVB-N	808
2. Sinnvolle Erweiterungen und Klarstellungen	811
a) Schlichter und anerkannte Gütestelle	811
b) Unwirksame Vertreterbestellung	812
c) Unwirksame Vollzugsbevollmächtigung	813
d) Rückwärtsversicherung für die Assessorenzeit	815
e) Jahreshöchstleistung	816
f) Auslandsdeckung	817
g) Begrenzung der Selbstbeteiligung	818
h) Rückwärtsdeckung	819
3. Die Wahl der „richtigen“ Versicherungssumme	820
V. Praxistipp: Verhalten des Notars im Versicherungsfall	823
1. Definition des Versicherungsfalls	823
2. Meldefristen und -form	825
3. Umfang der Schadensmeldung	830
4. Versicherer als „Herr des Haftpflichtverfahrens“	831
VI. Vertrauensschadenversicherungen und Vertrauensschadenfonds der Notarkammern/Notarversicherungsfonds	833
1. Zusammenwirken der Regulierungsmöglichkeiten	833
a) Vertrauensschadenversicherung der Notarkammer	834

Inhaltsverzeichnis

	R.n.
b) Excedentenversicherung des Notarversicherungsfonds	847
c) Vertrauensschadenfonds der Notarkammern, nunmehr Notarversicherungsfonds ...	849
2. Rechtsstellung des Geschädigten	854
3. Bearbeitung, Entscheidung und Abwicklung der Schadensmeldung	857
a) Zentrale Stellung des Notarversicherungsfonds	857
b) Meldung und Bearbeitung eines Vertrauensschadenfalls	858
c) Entscheidung über die Regulierung eines Vertrauensschadenfalles	865
4. Ausschlusstatbestände	886
D. Haftpflichtprozess	
I. Die Prozesssituation	874
II. Zuständiges Gericht	878
1. Ansprüche gegen den Notar	878
2. Ansprüche gegen die Notarkammer und ihren Gruppenanschluss- sowie Vertrauens- schadenversicherer	888
III. Haftpflichtklage/Subsidiäre Haftung	890
IV. Verschwiegenheitspflicht	896
V. Streitverkündung, Bindungswirkung und Drittwiderklage	900
1. Streitverkündung des Notars an den Berufshaftpflichtversicherer	900
2. Streitverkündung des Geschädigten an den Berufshaftpflichtversicherer	901
3. Streitverkündung des Geschädigten an Dritte	906
4. Streitbeitritt des Dritten im Notarhaftungsprozess	907
5. Streitbeitritt des Haftpflichtversicherers im Notarhaftungsprozess	909
6. Unzulässige Streitverkündung	912
7. Drittwiderklage	913
VI. Beweisfragen	918
1. Pflichtwidrigkeit, Darlegungs- und Beweislast	918
2. Verschulden	933
3. Kausalität	949
a) Äquivalenz- und Adäquanztheorie	949
b) Rechtmäßiges Alternativverhalten	951
c) Schutzzweck der Norm	953
d) Darlegungs- und Beweislast für den Schaden	959
e) Ausdehnende Notarhaftung	962
f) Fehlender oder unterbrochener Kausalzusammenhang	968
g) Mitwirkendes Verschulden	974
4. Beweis des ersten Anscheins	977
5. Schaden	989
6. Auslegung von Urkunden	998
7. Anderweitige Ersatzmöglichkeit	1001
Sachverzeichnis	Seite 401 ff.